

バンコクの新興住宅地における地域共同管理の動向と課題

－ 2000 年土地開発法と管理組合法人をめぐって－

マリー ケオマノータム 牧田 実*

はじめに

本論文では、タイの新興住宅地において、共有財産の維持・管理主体として組織されるようになった管理組合法人を対象とし、その組織と運営の実態を事例報告する。本論文の目的は、タイとりわけ首都バンコクにおける住民による地域共同管理をめぐる制度と実態を明らかにし、その課題を抽出することにある。

タイとりわけバンコクでは、近年の経済成長にともない新中間層の拡大が顕著となり、その居住地として、郊外部を中心に民間業者による新興住宅地の開発が進んでいる。新興住宅地は、バンコクの地域社会に一定の比重を占めるようになっており、新中間層による地域共同管理の動向は、バンコクの地域社会の今後を占う意味でも無視できない意味をもつようになっている。しかし、タイの地域社会を対象とする従来の研究は、スラムをはじめとする一定の問題を抱えた地域に関するものがほとんどであり¹、管見によれば、新中間層に焦点をあわせた地域研究はほとんどみられない²。こうした意味において、本論文は、地域住民組織と地域共同管理という視角から、バンコクの新中間層にアプローチする試みの端緒を開くものである。

以下、本論文では、まずバンコクにおける新中間層の拡大と住宅開発の動向、および新興住宅地管理組合法人をめぐる法と制度の特徴を概観したうえで、バンコク郊外の人口急増区であるクロンサムワー区に位置する A 住宅地を事例として取り上げ、地域共同管理をめぐる制度と実態の乖離を明らかにしていきたい。

I バンコクにおける新中間層の拡大と新興住宅地

バンコクは、1990 年代以降、人口増加という点ではほぼ成熟段階に入ったとみることができる（表 1）。2010 年の人口は 570 万人であり、タイの人口の約 1 割が集中する首都都市であることには変わりがない。タイの就業構造は、第 1 次から第 2 次・第 3 次部門へと急激に移行しつつあり、2011 年には第 1 次 36%、第 2 次 22%、第 3 次 42%となっている（表 2）。こうした産業構造の変化は、バンコクに集約的に現れている。2010 年のバンコクの職業構成は、専門・技術 18%、管理職 8%、事務職 9%であり、これらをあわせると 34%がホワイトカラー層にあたる（表 3、表 4）。バンコク圏の平均世帯月収は全国平均の約 2 倍であり（表 5）、学歴もまた高等教育が 35%を占めている（表 6）。これらのことから、すでにバンコクの人口の 3 割以上が新中間層にあたるものとみなすことができる。

バンコクにおける戦後の住宅開発の動向を跡づけてみるならば、まず 1960～70 年代の人口急増期は、農村人口の流入によるスラム形成の時期であったといえる。人口急増がやや落ち着いた 1980 年代に入ると、スラムを含む、居住環境にやや問題を抱えた地域を対象としてバンコク都による地域社会開発政策が展開され、その住民側の受け皿としてカナカマカーン・チュムチョン（地域委員会）と呼ばれる地域住民組織が設立されるようになった。地域社会開発政策は現在も継続されているが、1990 年代以降は、急速に厚みを増してきた新中間層の居住地として、都心部には高層マンション、そして郊外部には一戸建てと一部タウンハウス形式を含む新興住宅地がスプロール的に開発されるようになってきた。バンコクの新興住宅地は、ほぼ例外なく四囲に塀をめぐ

* 福島大学人間発達文化学類教授

表1 タイ・バンコクの人口の推移

(単位:人、人/km、%)

年次	全国			バンコク		
	人口	人口密度	人口増加率	人口	人口密度	人口増加率
1960年	26,257,916	51.0		2,136,435	1,361.9	
1970年	34,397,374	66.8	31.0	3,077,361	1,961.7	44.0
1980年	44,278,000	86.0	28.7	4,711,000	3,003.1	53.1
1990年	56,303,273	109.4	27.2	5,546,937	3,535.9	17.7
2000年	61,878,746	120.2	9.9	5,680,380	3,621.0	2.4
2010年	63,878,267	124.1	3.2	5,701,394	3,634.4	0.4

出所:バンコク都政策企画局『バンコクの統計』

表2 タイの産業別就業人口構成

(単位:千人、%)

年次	就業者数	第1次産業	第2次産業	うち製造業	第3次産業
1960年	13,749	82.4	4.1	3.4	13.5
1970年	16,652	79.3	5.7	4.1	15.0
1980年	23,281	72.2	7.5	5.6	20.3
1990年	30,844	63.9	13.5	10.2	22.6
2000年	32,470	56.3	12.6	9.4	31.1
2011年	37,647	35.6	22.4	14.5	42.1

注:不明、分類不能を除いて集計

出所:1990年まではMinistry of Labour and Social Welfare, *Year Book of Labour Statistics*2000年はNational Statistical Office[NSO], *Population and housing Census*2011年はNational Statistical Office[NSO], *Labor Force Survey*

表3 職業別就業構成の推移

(単位:%、千人)

	全国		バンコク	
	1980年	2010年	1980年	2010年
専門・技術	3.0	8.2	7.5	17.8
管理	1.9	3.2	6.6	7.5
事務	1.7	4.1	9.1	8.8
販売	6.9	17.4	20.9	26.5
サービス業等従事者	2.9	11.1	11.7	11.7
運輸・通信	1.6		6.6	
生産	9.6	18.4	31.5	26.5
農林漁業	72.0	37.7	6.1	0.7
その他	0.4	0.1	0.0	0.5
就業者数	23,140.2	38,508.5	2,380.8	3843.4

注:タイでは2001年よりILO国際標準職業分類を採用したため、両年のカテ

ゴリーは厳密には一致しない

出所:1980年はNSO, *Population and housing Census*2010年はNSO, *Report of The Labor Force Survey*

表4 バンコクの職業別就業構成

(単位:%、千人)

	専門・技術	管理	事務	販売	サービス	運輸	生産	農林漁業	その他	就業者数
1960年	4.4	1.5	9.1	20.0	12.2	5.2	25.9	18.7	3.0	802
1970年	6.2	7.7	8.6	18.5	14.6	4.9	28.5	10.2	0.8	1,139
1980年	7.5	6.6	9.1	20.9	11.7	6.6	31.5	6.1	0.0	2,381
1990年	13.9	6.3	11.4	19.5	10.1	6.1	29.0	2.6	1.0	2,967
2000年	16.2	8.1	9.4	20.6	12.4	8.5	23.7	1.0	0.1	4,063
2010年	17.8	7.5	8.8	26.5	11.7	26.5		0.7	0.5	3,843

出所:1990年まではNSO, *Population and housing Census*、2000年、2010年はNSO, *Report of The Labor Force Survey*

表5 平均世帯月収の地域間比較

(単位:バーツ)

	1990年		1996年		2002年		2009年	
	平均世帯月収	指数	平均世帯月収	指数	平均世帯月収	指数	平均世帯月収	指数
バンコク圏	11,724	208	21,947	204	28,239	206	37,732	181
中部	5,827	104	10,907	101	14,128	103	20,952	100
北部	4,719	84	8,331	77	9,530	69	15,727	75
東北部	3,529	63	7,388	69	9,279	68	15,358	73
南部	5,153	92	9,846	91	12,487	91	22,926	110
全国	5,625	100	10,779	100	13,736	100	20,903	100

注 1.バンコク圏にはバンコク都およびノンタブリー、プラトゥムタニー、サムットプラカーンの各県を含む

2.中部にはバンコク都およびノンタブリー、プラトゥムタニー、サムットプラカーンの各県を含まない

出所:NSO, *Report of The Household Socio-Economic Survey*

表6 労働力人口の地域別学歴構造(2010年)

(単位:%、千人)

	全国	バンコク	中部	北部	東北部	南部
無教育	3.0	1.6	3.3	6.0	1.0	4.5
初等教育未満	28.4	14.1	26.3	33.8	32.4	25.5
初等教育	23.0	17.3	20.5	19.4	28.3	23.7
中等教育前期	15.4	15.8	17.8	13.8	14.4	15.5
中等教育後期	13.7	15.7	15.3	12.5	12.4	14.5
高等教育	16.1	34.8	16.4	14.1	11.4	16.2
その他	0.1	0.0	0.1	0.3	0.0	0.1
不明	0.3	0.7	0.4	0.0	0.1	0.5
N	38,508.5	3,843.4	9,379.6	7,256.4	12,912.7	5,116.4

出所:NSO, *Report of The Labor Force Survey*

らし、出入り口にはゲートバーと警備員を配したゲーテッド・コミュニティとなっているのが特徴である（写真1、2、3、4）。新興住宅地の住民にとって、地域のセキュリティとアメニティを確保するには、部外者の侵入を許さず、外部に対して守りを固めることが絶対条件となっているようである³。しかし、外部に対して閉じられているという事実から、道路や上下水道など住宅地内の共有施設つまりインフラは、行政の管轄下にある公共財ではなく、私的な共有財産だという性格が導き出されることになる。これらを住民自身が将来にわたっていかにより維持・管理し、更新していくのかということが新興住宅地に共通の課題として浮かび上がってきたのである。この課題に対するタイ政府の回答が新興住宅地管理組合法人の制度化である。

II 管理組合法人の制度化

タイでは、1979年に「コンドミニウム法」が制定され、分譲マンションについては、住民による管理が始まっていた。この新興住宅地バージョンが「2000年土地開発法」に根拠をもつ新興住宅管理組合法人⁴である。土地開発法の概要を表7にまとめる。分譲後の初期の管理を担うのは開発業者であるが（第43条）、住民が管理組合法人を設立することによって管理主体が住民へと移ることになる（第44条）。管理組合が設立されない場合、また組合が破綻した場合は、共有施設を行政に寄付し、行政の管理に委ねることもできる（同）。これには、その前提として、囲い堀やゲートの撤去など、住宅地のオープン化が条件となるので、ほとんどの新興住宅地にとって想定しえない選択肢であるようだ⁵。

管理組合の設立にあたっては、半数以上の住民の合意が必要である（第45条）。設立後は、全住民が会員となり（第47条）、管理組合には法人格が付与される（第46条）。管理組合の執行機関として、住民代表による管理組合運営委員会がおかれることになる（同）。住民は月ごとに管理組合が定めた会費を納めなければならない（第49条）。不払いや滞納に対しては、延滞金の徴収のみならず、3ヶ月以上で共有施設に対する権利の停止、6ヶ月以上では自分の所有地に関する権利の停止

など、厳しいペナルティが定められており、管理費の支払い義務は滞納者の不動産保全に対して優先権をもつものとみなされている（第50条）。しかし、実際には多くの住宅地で滞納が問題になっており、法の規定と運用実態とにはかなりの距離がある。

このように、管理組合法人の任務は、もっぱら共有施設（インフラ）と共用サービスの維持・管理にある。第一に基本インフラとしては、道路、電気、上下水道、雨水溝、街灯、街路樹、囲い堀、ゲートなどがあり、第二にその他の共有施設として、集会施設、法人事務所、公園・広場、プール、フィットネス施設などがある。新興住宅地は、マンションとは異なり、規模的にはもはや「小さな町」だということができる。小なりといえども「町」というレベルでのインフラとサービスを住民自身の手によって将来にわたり維持・管理・更新していくことは、財政面も含めて、はたして可能なのであろうか。事例をみていくことにしよう。

III クロンサムワー区 A 住宅地の事例⁶

事例とする A 住宅地は、バンコク郊外のクロンサムワー区に位置している（図1）。クロンサムワー区は、近年の人口増加がもっとも顕著な区のひとつであり（表8）、その受け皿が新興住宅地である。

A 住宅地は、1999年に分譲が始まった全350区画の中規模な一戸建住宅地であり、2012年8月現在、273世帯1,200人弱が住んでいる（写真5、

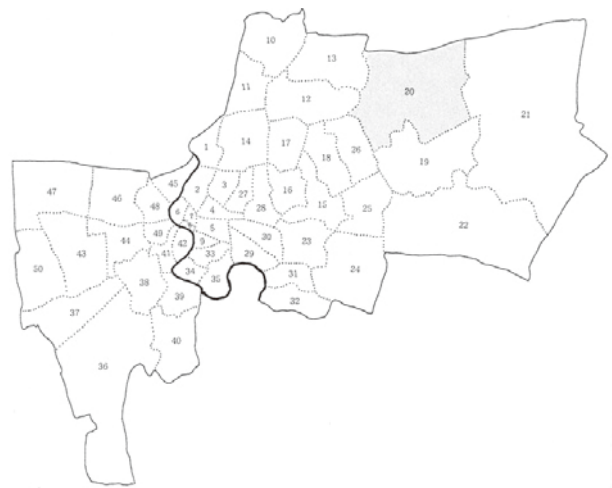


図1 クロンサムワー区の位置
（区分図の番号は表8と対応している）

出典：筆者作成



写真1 住宅地入り口のアーチ



写真5 住宅地の様子



写真2 住宅地入り口のゲートバー（カード式で自動化されている）



写真6 住宅地の公園



写真3 住宅地入り口のゲート（警備員が退出する車をチェックしている）



写真7 住宅地の広場（子どもが運動できるようにミニコートを設けている）



写真4 住宅地の外観（四囲に塀をめぐらせている）

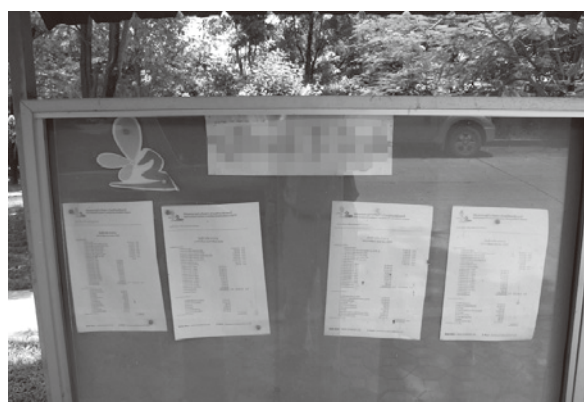


写真8 掲示板（管理組合法人の月ごとの会計報告が掲示されている）

表7 「2000年土地開発法」の要点

章	章題	条	内容
第1章	土地開発委員会(略)		
第2章	土地開発の申請(略)		
第3章	土地開発の手順(略)		
第4章	共有施設・共用サービスの維持	第43条	開発者は、道路、公園、子どもの遊び場などの共有施設を初期状態で維持しなければならない、それらの利便性を損なうような一切の行為をしてはならない。
		第44条	開発者は、以下の場合、共有施設を維持する義務を免除される。 (1)土地購入者が、新興住宅管理組合法人を設立した場合。 (2)土地開発者が、委員会の承認を受け、共有施設の維持のために特定の行為を行う場合。 (3)土地開発者が、共有施設を公共財へと移管することを申し出た場合。
		第45条	新興住宅管理組合法人の設立にあたっては、総区画の半数以上の土地購入者が法人の目的を定め、代表者を選任しなければならない。代表者は、土地開発事務所またはその支所に、以下の事項を定めた登録申請書を提出する。 (1)新興住宅管理組合法人の名称 (2)目的 (3)事務所 (4)委員数、選挙、任期、事務所の休日、管理組合委員会の会議に関する規定 (5)会計と財務に関する規定 (6)会員の権利と義務に関する規定 (7)総会に関する規定
		第46条	新興住宅管理組合は、法人格をもつ。管理組合法人は、その執行機関として管理組合運営委員会をもつ。管理組合運営委員会は、第三者に対して管理組合法人を代表する。
		第47条	管理組合法人の設立にあたっては、すべての土地購入者が会員となる。まだ売れていない区画や開発者に返却された区画があるときは、開発者が管理組合法人の会員となる。
		第48条	土地購入者の利益を守るため、管理組合法人は次のような権限と義務をもつ。 (1)共有施設の利用に関する規則を制定する (2)住宅地内の居住と交通に関する規則を制定する (3)共有施設の維持・管理のために管理費を徴収する (4)10人以上の会員の権利や利益に関わる場合、代表して苦情の申し立てや訴訟の提起を行う (5)会員の福祉のために共用サービスを提供するか、共通の利益のために管理費または財産を割り当てる。 (1)(2)(5)の行為は、総会の決定による承認を必要とする。
		第49条	維持管理費は、月ごとに徴収されなければならない。中央土地開発委員会の定める規則にしたがい、土地や空間の利用のタイプに応じて管理費を定めることができる。土地購入者は共有施設の維持管理のために管理費を納める義務があり、土地開発者は未販売区画に関して管理費を支払う義務がある。共有施設の維持管理の方針と管理費の変更は、総会で承認されなければならない。管理組合法人は、管理費を徴収する権限を有しており、その設立とともに管理費の徴収を開始しなければならない。管理費の徴収と簿記の規則と手順は、中央土地開発委員会の規則によるものとする。
		第50条	維持管理費の滞納者は、管理組合委員会が定める割合の延滞金を支払うものとする。3ヶ月以上の滞納者は、共有施設のサービス享受または権利の行使を停止される。6ヶ月以上滞納の場合、全額の支払いが行われるまで、土地に関する権利と法律行為の登録を停止する力を持っている。維持管理費の支払い義務は、滞納者の不動産保全に対して優先権をもつ。
		第51条	共有施設と共用サービスのために使用される財産を法人に移管することにかかわる権利の登録や法的行為については、手数料、税金、関税を免除する。法人が、共有施設の維持管理に費やすことを目的として土地開発者や土地購入者から受け取った管理費については税金や関税を免除する。
第5章	土地開発の取り消し(略)		
第6章	罰則(略)		

出典:「2000年土地開発法」(Phraraatchabanyat Kaanchadsanhiidin Pho. So. 2543)より筆者作成

表8 バンコク都の区別人口の推移

No.	区名	1998年	2003年		2008年		2012年	
		人口	人口	増加率(%)	人口	増加率(%)	人口	増加率(%)
1	バーンスー	163,245	158,079	-3.2	145,671	-7.8	132,169	-9.3
2	ドウシット	160,243	150,365	-6.2	116,742	-22.4	107,969	-7.5
3	パヤータイ	92,852	90,557	-2.5	76,477	-15.5	73,084	-4.4
4	ラーチャテーウィー	108,085	101,892	-5.7	78,147	-23.3	73,280	-6.2
5	パトゥムワン	111,052	97,533	-12.2	60,275	-38.2	53,912	-10.6
6	プラナコーン	83,742	76,230	-9.0	62,966	-17.4	57,831	-8.2
7	ポームプラーブ	78,376	72,040	-8.1	56,464	-21.6	50,930	-9.8
8	サムパンタウオン	38,628	35,547	-8.0	30,088	-15.4	27,426	-8.8
9	バーンラック	64,345	60,300	-6.3	48,506	-19.6	46,112	-4.9
10	ドーンムアン	140,562	157,643	12.2	164,570	4.4	166,635	1.3
11	ラックシー	117,075	121,815	4.0	115,518	-5.2	109,858	-4.9
12	バーンケー	165,357	178,864	8.2	183,836	2.8	189,737	3.2
13	サーイマイ	136,103	160,170	17.7	176,376	10.1	188,163	6.7
14	チャトゥチャク	170,901	176,501	3.3	165,438	-6.3	160,853	-2.8
15	バーンカピ	141,308	149,747	6.0	150,286	0.4	148,491	-1.2
16	ワントーンラー	104,800	111,978	6.8	115,685	3.3	114,748	-0.8
17	ラードブラーオ	106,704	115,656	8.4	121,366	4.9	122,152	0.6
18	ブンクム	135,851	141,465	4.1	147,466	4.2	145,795	-1.1
19	ミンブリー	92,480	112,734	21.9	134,035	18.9	137,295	2.4
20	クロンサムワー	82,445	117,060	42.0	149,776	27.9	169,729	13.3
21	ノーンチョーク	84,481	109,789	30.0	143,675	30.9	157,224	9.4
22	ラートクラパン	108,017	132,027	22.2	147,482	11.7	163,317	10.7
23	スアンルアン	109,797	116,961	6.5	116,067	-0.8	115,731	-0.3
24	プラウエート	115,697	135,549	17.2	152,669	12.6	160,816	5.3
25	サパーンスーン	69,787	79,974	14.6	87,082	8.9	89,895	3.2
26	カンナーヤーオ	74,979	82,573	10.1	85,586	3.6	88,471	3.4
27	ディンデーン	168,552	155,766	-7.6	139,322	-10.6	130,202	-6.5
28	フォイクワーン	79,070	79,916	1.1	76,948	-3.7	78,207	1.6
29	クロントウーイ	144,595	133,131	-7.9	118,412	-11.1	109,001	-7.9
30	ワッタナー	80,601	82,582	2.5	81,053	-1.9	81,755	0.9
31	ブラカノー	101,757	101,370	-0.4	97,794	-3.5	93,461	-4.4
32	バーンナー	99,312	102,777	3.5	100,474	-2.2	95,855	-4.6
33	サートーン	112,227	106,333	-5.3	90,937	-14.5	85,048	-6.5
34	バーンコーレーム	121,853	113,781	-6.6	101,862	-10.5	94,877	-6.9
35	ヤーンナワー	94,019	92,110	-2.0	87,386	-5.1	81,529	-6.7
36	バーンクンティエン	101,728	123,525	21.4	145,294	17.6	165,693	14.0
37	バーンボーン	69,829	89,140	27.7	102,963	15.5	105,161	2.1
38	チョームトーン	176,309	173,133	-1.8	163,846	-5.4	157,970	-3.6
39	ラートブーラナ	95,564	97,273	1.8	92,094	-5.3	86,643	-5.9
40	トウクル	84,561	101,254	19.7	113,008	11.6	116,523	3.1
41	トンブリー	193,783	175,768	-9.3	129,662	-26.2	119,643	-7.7
42	クロンサー	115,794	107,150	-7.5	82,824	-22.7	76,353	-7.8
43	バーンケー	169,615	183,809	8.4	193,449	5.2	191,781	-0.9
44	パーシーチャルーン	142,694	140,051	-1.9	133,622	-4.6	129,800	-2.9
45	バーンプラット	125,451	116,271	-7.3	103,852	-10.7	99,153	-4.5
46	タリンチャン	98,550	104,254	5.8	107,513	3.1	106,532	-0.9
47	タウィーワッタナー	50,066	61,177	22.2	69,026	12.8	76,274	10.5
48	バーンコークノイ	167,171	152,867	-8.6	129,401	-15.4	117,950	-8.8
49	バーンコークヤイ	91,584	85,075	-7.1	78,307	-8.0	72,241	-7.7
50	ノーンケー	106,202	123,045	15.9	139,585	13.4	150,285	7.7
バンコク都		5,505,105	5,844,607	6.2	5,710,883	-2.3	5,673,560	-0.7

出典: バンコク都ホームページ(人口統計)より作成

6、7)。総面積は20 ライ (32,000㎡) であり、共有部分が35%を占めている。1 区画の平均面積は50 タランワー (200㎡=約 60 坪) であり、世帯主は40 歳代後半の会社員が多く、階層的には「中」とのことである。

管理組合法人は、2009 年に設立された。その2 年ほど前に開発業者から設立の働きかけがあったが、住民にとっては「寝耳に水」で、管理は開発業者がずっとやってくれるものだと思っていた住民が多かったとのことである。分譲時の説明が十分でないことがうかがえる。

管理組合の運営を担う運営委員会は、13 名で構成されている。その役職は、会長、副会長 (3 名、うち1 名は女性)、書記 (女性)、会計となっている。委員の任期は2 年で、再選は2 期までが可となっている。委員経験者のうち、5 名が議決権をもたない顧問・アドバイザーの委嘱を受けている。委員は臨時総会場で、推薦された候補に対する挙手による投票で信任し、役員は委員の互選となっている。委員の報酬は、規約上は可能だが、実際には支給されておらず、住民のボランティアとなっている。総会は通常総会が年1 回以上の開催となり、予算・決算の承認がおもな議題である。必要に応じて、また新興住宅委員の選出時に臨時総会が開かれている。

財政状況をみると、収入としては基金にあたる部分と管理費として毎月徴収している部分がある。基金部分は、購入時に払い込んだ購入価格の15%にあたる保証金のうち、7% (法定の最低基準) が、組合設立時に開発業者から返還されており、これがもとになっている。管理費は、全体で月額約10 万バーツの収入となっている (表9)。各戸の負担は1 タランワー (4㎡) あたり10 バーツという設定なので、一区画あたり平均500 バーツ (約1,500 円) という計算になる。この額は他の新興住宅の管理組合法人と比べると格安で、この住宅地の住民であれば払えないはずのない金額だとのことである。ただ現実には、滞納者が約1 割おり、悩ましい問題になっている。住宅地入り口のゲートバーは最近自動化され、カード式になったが、管理費の滞納者にはカードを支給せず、警備員にバーを上げてもらわなければ入れないようにするなど、ペナルティも設けているが、滞納問題

に改善の兆しはないようである。一方、支出は、警備員や庭師の雇用、電気料金、会計士への委託料、ゴミ処理費などが毎月決まったもので、これらだけで収入の10 万バーツを超えてしまっている。このほか臨時的な支出として、住宅地入り口のアーチや排水ポンプの修理費などがあり、じわじわと基金部分を取り崩す状態になっている。とりわけ2011 年の水害では、基金部分から20 万バーツを取り崩しており、将来の財政破綻に対する危機感を募らせている。なお、A 住宅地では、毎月の会計報告を野外に掲示し、住民に対する透明性の確保に努めている (写真8)。

A 住宅地では、正月、こどもの日、母の日、父の日にあわせて地域のイベントを開催している。これらはいずれも管理組合ができてから始まった行事であり、バザーや食べ物の販売を行って、その収入は管理組合に入れるようにしている。いささかでも管理組合の財政状況の改善に貢献できればという思いだそうである。このほか、管理組合の設立は、それまで住民組織もなく、互いにバラバラだった住民同士を結びつけるきっかけになっており、お互いが顔見知りになって、地域の問題をともに考えていくきっかけになったとのことである。

表9 A住宅地管理組合法人の月別収支モデル

	科目	金額(バーツ)	備考
収入の部	管理費	100,000	各戸負担管理費10/バーツ/タランワー 滞納者約1割
	計	100,000	
支出の部	警備員雇用費	60,000	入り口ゲート常駐、巡回パトロール
	庭師雇用費	20,000	樹木剪定、除草
	電気料金	14,000	街灯
	会計士委託料	7,000	
	ゴミ処理委託料	6,000	
	計	107,000	臨時支出を含まず
収支		-7,000	赤字(基金部分から充当)

出典：A住宅地管理組合法人の資料と聴き取りにより作成

注：月々のフロー部分を概算で示したモデル収支である

IV 考察

バンコクの住宅開発は、都市計画とインフラ整備なきままに無秩序に展開され、新中間層のゲートッド・コミュニティの林立という状況を招いている。閉ざされたコミュニティに対しては、インフラ整備やその維持を含む公共サービスを提供する必要も財政的余裕も行政にはなく、その地域管理が住民自身の責任に委ねられるのは当然ともいえよう。管理組合法人による地域共同管理は、法律を根拠とする制度であり、全戸加入を義務づ

け、管理費滞納者に対しては最終的には管理組合法人による訴訟という強制力に訴えることもできるなど、その限りではすぐれた仕組みであるといえる。しかし、法の存在や住民管理への移行についての分譲時の業者の説明は十分とはいえず、むしろ将来的には重荷となるような池や噴水、プールにフィットネスと、目を惹く宣伝で売り逃げるような開発業者もあるようだ。

新興住宅地の地域管理は、ひとつの町の運営をその経費を含めてすべて住民に担わせるものだが、そもそもそれは可能なのであろうか。第一に財政的な問題がある。月々のフローとしては約1割に上る滞納者への対応が課題だが、同じ地域に住むもの同士、法的措置に訴えるのは実際には困難であり、フリーライダー問題が深刻になっている。ストックとしては、共有施設の比重が大きいだけに、将来を見越した修繕費の確保ないし積み立てが必要だが、実際にはほとんどできていない。第二に技術的問題がある。共有施設維持の長期的展望と更新プランの立案には高度な専門性が要求される。行政から何らの支援もないままに、住民たちにそれができるのであろうか。第三はこのことと関わって、組織運営とインフラの維持・更新を担う人的資源の問題がある。住民のボランティアスタッフ頼みで、行政などによる研修プログラム等もないなかで、将来にわたる人材供給が可能なのであろうか。住民が管理を担いきれない場合は、共有施設を行政に寄付することになるが、地域をオープンにすることは、ほぼすべての住宅地が望んでいない。こうした実態を見る限り、管理組合法人による地域管理は、制度としての形式的な洗練とは裏腹に、将来にわたる財政的・技術的・人的な担保を欠いているといわざるをえない。その限りでは、都市計画とインフラ整備なき開発のツケを住民に押しつけるものであるともいえるだろう。バンコクでは、現在も新興住宅地の開発が続いているが、その一方で、近い将来、管理組合法人が破綻する新興住宅地が出ないとも限らないというのが現実といえよう。

るカナカマカーン・チュムチョン（地域委員会）に関する事例研究を積み上げてきた。牧田・マリー（1997）、マリー・牧田（1998a、1998b、2005、2013a、2013b）、マリー（2008a、2008b）を参照。

² マリー（1998）がその例外として新興住宅チュムチョンを取りあげているが、これもチュムチョンの類型のひとつという文脈からであり、新中間層による地域共同管理を正面からテーマとするものでは必ずしもなかった。

³ 筆者らが実施したアンケート調査によれば、「あなたの地域にとって、囲い塀やゲートバーは必要ですか」という質問に対して、「絶対に必要」93.2%、「あったほうがよい」6.8%、「なくてもよい」0.0%という結果になった。調査対象は、バンコクの新興住宅地のうち、国土局ホームページで公開されている2003年から2013年7月の登録法人全527法人（悉皆）であり、郵送による配付・回収を行った。有効回収数73票、回収率13.9%である。調査期間は2013年8月10日から9月15日。

⁴ 原語は Nitibukkon Mubaanchadsan（ニティブッコン・ムバーンチャッサン）であり、直訳すれば「新興住宅法人」である。ただし、法律上、共有財産の維持・管理に特化した組織であり、日本の分譲マンションの管理組合と共通の性格を有する組織であることから、ここでは組織の特徴を明確に表現する「新興住宅管理組合法人」という訳語をあえて採用したい。なお文脈によってはたんに「管理組合法人」と表記する。

⁵ アンケート調査（概要については注3参照）によれば、「将来は、道路や公園などの共有財産を行政に寄付し、行政の管理の下におくという考えはありますか」という質問に対して、「はい」は9.6%にとどまり、「いいえ」が64.4%を占めている。残りの26.0%は「どちらともいえない」としている。

⁶ A 新興住宅管理組合法人への聴き取りは、2012年8月11日に行った。対象者は、運営委員会副委員長B氏、広報担当委員C氏、および顧問のD氏である。

参考文献

- 牧田実・マリー ケオマノータム,1997,「バンコク中心部の地域住民組織—カナカマカーン・チュムチョン・ソーイ・ソーダの事例」『名古屋大学社会学論集』第18号,pp.15-32
- マリー ケオマノータム・牧田実,1998a,「バンコク郊外部の地域住民組織—カナカマカーン・チュムチョン・ペッサヤームの事例」『宇都宮大学国際学部研究論集』第5号,pp.1-15
- マリー ケオマノータム・牧田実,1998b,「バンコクにおける地域社会開発政策の展開と地域住民組織」中田実・板倉達文・黒田由彦編著『地域共同管理の現在』東信堂,pp.232-245
- マリー ケオマノータム,1998,「バンコクにおける地域住民組織と新中間層—新興住宅地のカナカマカーン・チュムチョン」『宇都宮大学

¹ 筆者らもまた「問題地区」という文脈において、これまでにバンコク都による地域社会開発政策と住民組織であ

国際学部研究論集』第6号,pp.27-39

マリー ケオマノータム・牧田実,2005,「バンコクのスラムにおける地域住民組織—カナカマカーン・チュムチョン・ワット・ユアンクロンランパックの事例」『宇都宮大学国際学部研究論集』第20号,pp.1-13

マリー ケオマノータム,2008a,「バンコクのスラムにおける住民活動と地域リーダー—ヤーンナワー区チュムチョン・チャオプラヤーの事例」『宇都宮大学国際学部研究論集』第25号,pp.45-56

マリー ケオマノータム,2008b,「バンコクのスラムにおける住宅問題と住民参加プロジェクト—『永住の家』プログラムをめぐって」『宇都宮大学国際学部研究論集』第26号,pp.73-81

マリー ケオマノータム・牧田実,2013a,「歴史的市街地の保全とカナカマカーン・チュムチョン—バンコク都プラナコーン区プレーンポート地域を事例に」『宇都宮大学国際学部研究論集』第35号,pp.103-110

マリー ケオマノータム・牧田実,2013b,「地域文化とカナカマカーン・チュムチョン—バンコク都ラートクラバン区リアップ・クローンモー地域を事例に」『宇都宮大学国際学部研究論集』第35号,pp.111-117

[付記] 本研究は、平成 23-25 年度科学研究費（基盤研究 C）「タイ都市社会の変容と地域住民組織」による成果の一部である。

Issues and Trends in Community Based Management in New Residential Areas in Bangkok: The Land Development Act, B.E.2543(2000) and Developed-Estate Juristic Entity

KAEWMANOTHAM Malee and MAKITA Minoru*

Abstract

This paper clarifies the system and current situation for community based management in Bangkok, through a case study of a developed-estate juristic entity in a new residential area.

In Bangkok a new middle class has expanded with recent economic growth, and new residential areas, mainly in the suburbs, are being developed. The trends in community based management by this new middle class are now becoming an important research topic. In this paper, we first survey trends in housing expansion and the expansion of the new middle class in Bangkok and outline the characteristics of the systems and laws related to developed-estate juristic entity in new residential areas. Then we carry out a case study of the A residential area located in the rapidly growing Bangkok suburb of Khlong Sam Wa District and clarify issues related to community based management.

(2013 年 11 月 1 日受理)

* Fukushima University, Professor